Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Grimvegen 12 , 6155 ØRSTA
ØRSTA kommune
gnr. 47, bnr. 216

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1426 **Eiendomsverdi ref nr:** VE1839

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

naava TAKST

B
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over to etasjer, oppført i 1975.

Boligen har gjennomgående eldre og varierende standard, med enkelte senere oppgraderinger. Bygningen bærer preg av alder, bruksslitasje og etterslep på vedlikehold. Det er registrert flere forhold som krever utbedring, og enkelte forhold har behov for snarlig oppfølging og nærmere undersøkelser.

Det må påregnes betydelig vedlikehold, oppussing og oppgradering av bygningsdeler og eldre tekniske installasjoner. Det er registrert røyklukt i boligen, og luktreduserende tiltak må påregnes. Omfanget av nødvendige arbeider vil delvis avhenge av hva videre undersøkelser avdekker.

Tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte metallplater av typen Decra. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at tekkingen ble lagt av Ørsta Vedlikehald AS omkring 2014. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Bygningen har utvendige takrenner og nedløp av metall samt beslag ved takavslutninger og gjennomføringer. Skorsteinen er beslått over tak. Enkelte nedløp er ført til rør ved terreng. Videre bortledning av takvannet er uavklart.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Loftet er kun besiktiget fra trappen grunnet manglende gangbart gulv, noe som har begrenset inspeksjonen og medført et redusert grunnlag for vurdering av konstruksjonenes tilstand.

Det ble opplyst på befaringstidspunktet om en eldre vannskade som var utbedret av taktekker, og at det ikke har vært registrert lekkasje fra taket etter utbedringen.
Ytterveggene over grunnmur er utvendig kledd med malt, stående trekledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at vinduene i stuen mot nord ble skiftet omkring 2000. Videre ble det opplyst at et tidligere vindu og en verandadør på vestveggen ble erstattet med to mindre vinduer omkring 1996. Øvrige vinduer er fra byggeår.
Boligen har inngangsdør med sideglass og balkongdør med 2-lags glass. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at verandadøren ble flyttet fra vestveggen til nordveggen omkring 1996.
Det er veranda med trebord og malt trerekkverk. Deler av verandakonstruksjonen har trebjelkelag understøttet av stålbjelke og stålsøyle. Delen over carporten har dekke av betong. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at den smale verandadelen langs nordveggen ble etablert omkring 1996.
Trapp på baksiden av huset er utført i stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med laminat, betong og belegg.
Veggene har blant annet tapet, malte flater, brystningspanel og profilert platekledning. Himlingene består hovedsakelig av malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Hulltaking er ikke foretatt da de ikke er kledd.
Boligen har åpen, lakkert tretrapp med rekkverk og håndløper. Det er også en brattere trapp til tekniske rom i kjelleren.
Innvendige dører er finerdører, med glassfelt i enkelte dører.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det ble registrert røyklukt i boligen på befaringstidspunktet. Det er i ettertid opplyst at boligen er ozonbehandlet etter befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har rosa veggkledning, flislagt bad og malt platehimling. Rommet har badekar med dusjarmatur, gulvstående toalett og to servantplasser med innredning.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Våtrom › Kjeller › Bad
Det ble opplyst ved befaring at badet ble oppgradert omkring 2005. Fremlagt arbeidsoversikt viser at arbeider ble utført i desember 2004.
Det er fremlagt fotografier av faktura, arbeidsoversikt og materialliste. Arbeidsoversikten angir arbeider fra 06.12.2004 til 16.12.2004, blant annet sparkling, bearbeiding av fall mot sluk, membranarbeider, flislegging og fuging. Materiallisten omfatter blant annet smøremembran, sikkerhetsduk, sikkerhetsstrimmel og slukmansjett.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er et eldre soilsluk.
Badet har servant med ettgrepsarmatur og underskap, gulvstående toalett og dusjvegger av glass.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger mot dusjsone er av betong.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var bygningsforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har eldre utførelse med gulvbelegg, våtromstapet på vegger og malt himling. Rommet har utslagsvask med veggmontert armatur
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med grønne, profilerte fronter, laminatbenkeplater og stålbenk med dobbel oppvaskkum og ettgrepsarmatur. Det er fliser på vegg over benkeplatene og ventilatorhette over komfyrplassen.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte trefronter,

Beskrivelse av eiendommen

laminatbenkeplate og stålbenk med dobbel oppvaskkum og ettgrepsarmatur. Det er overskap over vaskesonen og åpning mot tilstøtende oppholdsrom.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har væske-til-vann-varmepumpe tilknyttet vannbårent varmeanlegg med radiatorer. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at det ble boret energibrønn og installert varmepumpe i 2018, tilkoblet eksisterende radiatoranlegg. Rør og radiatorer er fra byggeåret. I stuen er det i tillegg montert luft-til-luft -varmepumpe, opplyst på befaringstidspunktet å være installert omkring 2017.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Boligen har elektrisk anlegg med eldre skrusikringer og enkelte nyere vern og målerkomponenter. Fremlagt dokumentasjon viser at det ble utført jordfeilsøk 08.02.2023. Jordfeilen ble lokalisert til kurs 8 og knyttet til en feilkoblet stikkontakt. Feilen ble utbedret av installatør, og saken ble avsluttet av eltilsynet 07.03.2023. Dokumentasjonen gjelder denne konkrete saken og bekrefter ikke tilstanden til hele anlegget.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmuren er i betongstein.
Forstøtningsmuren er av betong.
Avløpsrørene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er to oljetanker i glassfiber på tomten. Den ene er tiltenkt kjellerleiligheten, men har aldri vært i bruk. Tankene er ikke sanert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert flere endringer sammenlignet med fremlagte byggesakstegninger:

- Flytting av verandadør, som innebærer fasadeendring.

- Oppføring av veranda på fremsiden av boligen.

- Etablering av åpning i etasjeskillet og montering av intern trapp. Endringen berører bærende konstruksjoner og bryter det opplyste brannskillet mellom etasjene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av disse endringene. Godkjenningsstatus, konstruksjonssikkerhet og ivaretakelse av brannskillet er uavklart.

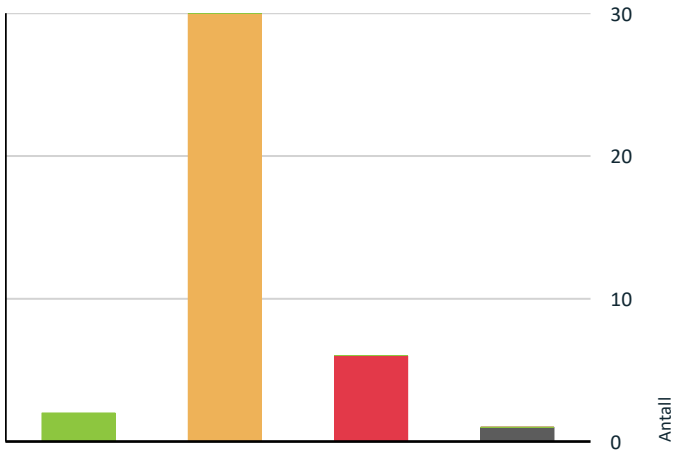
Det tas spesifikt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner. Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at endringene er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent.

Forholdene må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon, kontakt med kommunen og nærmere undersøkelser av relevante fagkyndige. Det kan bli nødvendig med søknad og bygningstekniske tiltak.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

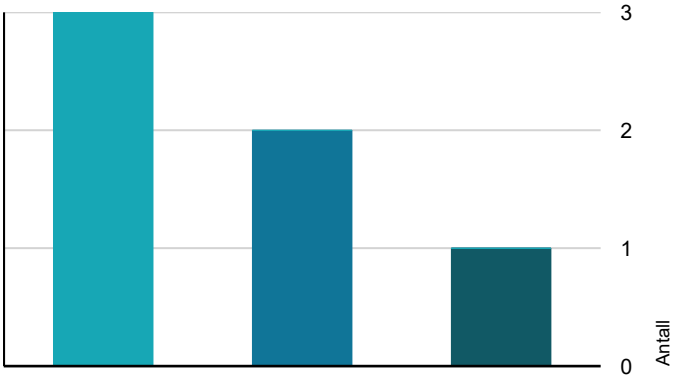
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

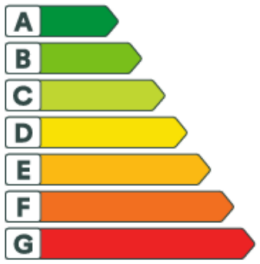
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Tomannsbolig, byggeår 1975, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1996, 2000, 1 vann-til-vann varmepumpe(r), radiatorer

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående eldre og varierende standard, med enkelte senere oppgraderinger. Det må påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens forventninger til standard og komfort.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og etterslep på vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold, oppussing og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med profilerte metallplater av typen Decra. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at tekkingen ble lagt av Ørsta Vedlikehald AS omkring 2014. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fukt og redusert levetid på taket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Bygningen har utvendige takrenner og nedløp av metall samt beslag ved takavslutninger og gjennomføringer. Skorsteinen er beslått over tak. Enkelte nedløp er ført til rør ved terreng. Videre bortledning av takvannet er uavklart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Loftet er kun besiktiget fra trappen grunnet manglende gangbart gulv, noe som har begrenset inspeksjonen og medført et redusert grunnlag for vurdering av konstruksjonenes tilstand.

Det ble opplyst på befaringstidspunktet om en eldre vannskade som var utbedret av taktekker, og at det ikke har vært registrert lekkasje fra taket etter utbedringen.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Fuktskjoldene kan ha sammenheng med den opplyste, tidligere vannskaden, men dette kunne ikke bekreftes

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

• Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmur er utvendig kledd med malt, stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Kledningen har varierende værslitasje, falming og stedvise overflateskader. Lufting og tilstanden til konstruksjonen bak kledningen er uavklart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at vinduene i stuen mot nord ble skiftet omkring 2000. Videre ble det opplyst at et tidligere vindu og en verandadør på vestveggen ble erstattet med to mindre vinduer omkring 1996. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og utskifitng av vinduer.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har inngangsdør med sideglass og balkongdør med 2-lags glass. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at verandadøren ble flyttet fra vestveggen til nordveggen omkring 1996.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda med trebord og malt trerekkverk. Deler av verandakonstruksjonen har trebjelkelag understøttet av stålbjelke og stålsøyle. Delen over carporten har dekke av betong. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at den smale verandadelen langs nordveggen ble etablert omkring 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Terrassebord og øvrige treoverflater har værslitasje og lokale mørke partier. Stålbjelken under verandaen har synlig korrosjon. Skadeomfanget i skjulte forbindelser og opplegg samt korrosjonens betydning for bæreevnen er uavklart.

• Det er registrert fuktmerker og misfarging i himlingen i carporten.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang i skjulte forbindelser og vurdere korrosjonens betydning for bæreevnen.
Skadede terrassebord og treoverflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.
Dersom korrosjonen på stålbjelken påvirker bæreevnen, må nødvendige tiltak iverksettes for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

• Nytt tettesjikt må etableres på veranda.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp på baksiden av huset er utført i stål.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er utført med laminat, betong og belegg.

Vurdering av avvik:
• Gulvoverflatene har varierende alders- og bruksslitasje, med stedvise merker, misfarging og avskalling.

Konsekvens/tiltak
• Gulvoverflatene bør overflatebehandles, utbedres eller skiftes der det er nødvendig for å lukke avviket.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har blant annet tapet, malte flater, brystningspanel og profilert platekledning. Himlingene består hovedsakelig av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er varierende slitasje, merker og lokale riss. I oppholdsrommet ved varmepumpen er det en større åpen himlingsskade med løsnet overflate. Det forekommer også åpne skjøter og lokale avskallinger.

Konsekvens/tiltak
• Skadede og løse partier må undersøkes og utbedres. Årsaken til den større himlingsskaden må avklares før overflaten repareres. Det må påregnes oppussing av flere overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da de ikke er kledd.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har åpen, lakkert tretrapp med rekkverk og håndløper. Det er også en brattere trapp til tekniske rom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Trappene har synlig bruksslitasje. Ved trappen til tekniske rom er veggkledningen delvis fjernet, og det er løse plater eller gjenstander ved trappeåpningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre slitasje på trappene for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører, med glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig alders- og bruksslitasje på enkelte dørblad, karmer og terskler.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold/utskifting av dører og justering av dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røyklukt i boligen på befaringstidspunktet. Det er i ettertid opplyst at boligen er ozonbehandlet etter befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert røyklukt i boligen på befaringstidspunktet. Det er i ettertid opplyst at boligen er ozonbehandlet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Ved vedvarende røyklukt kan ytterligere rengjøring, luktbehandling og eventuelt utskifting eller behandling av overflater være nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har rosa veggkledning, flislagt bad og malt platehimling. Rommet har badekar med dusjarmatur, gulvstående toalett og to servantplasser med innredning.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble opplyst ved befaring at badet ble oppgradert omkring 2005. Fremlagt arbeidsoversikt viser at arbeider ble utført i desember 2004.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt fotografier av faktura, arbeidsoversikt og materialliste. Arbeidsoversikten angir arbeider fra 06.12.2004 til 16.12.2004, blant annet sparkling, bearbeiding av fall mot sluk, membranarbeider, flislegging og fuging. Materiallisten omfatter blant annet smøremembran, sikkerhetsduk, sikkerhetsstrimmel og slukmansjett.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

• Det er åpen og løsnet fugemasse i overgangen mellom gulv og vegg i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

• Fugemassen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjhjørnet må utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er et eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgrepsarmatur og underskap, gulvstående toalett og dusjvegger av glass.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger mot dusjsone er av betong.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var bygningsforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har eldre utførelse med gulvbelegg, våtromstapet på vegger og malt himling. Rommet har utslagsvask med veggmontert armatur

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med grønne, profilerte fronter, laminatbenkeplater og stålbenk med dobbel oppvaskkum og ettgrepsarmatur. Det er fliser på vegg over benkeplatene og ventilatorhette over komfyrplassen.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har synlig bruksslitasje og lokale malingsskader. Benkeplaten har skadet eller manglende kantavslutning med eksponert platekjerne. Det er slitte og uferdige avslutninger ved nisjer for hvitevarer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av skadede fronter og benkeplate, samt ferdigstillelse av avslutninger ved nisjer for hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring/utskifting av ventilator må påregnes.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte trefronter, laminatbenkeplate og stålbenk med dobbel oppvaskkum og ettgrepsarmatur. Det er overskap over vaskesonen og åpning mot tilstøtende oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har alders- og bruksslitasje samt enkelte slitte eller uferdige avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Slitte overflater og uferdige avslutninger bør utbedres.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene på grunn av alder, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som kan oppstå ved svikt i eldre rør.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige skader og påfølgende fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning av eldre rør ved behov, da alder medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har væske-til-vann-varmepumpe tilknyttet vannbårent varmeanlegg med radiatorer. Det ble opplyst på befaringstidspunktet at det ble boret energibrønn og installert varmepumpe i 2018, tilkoblet eksisterende radiatoranlegg. Rør og radiatorer er fra byggeåret. I stuen er det i tillegg montert luft-til-luft-varmepumpe, opplyst på befaringstidspunktet å være installert omkring 2017.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Rør og radiatorer er fra byggeåret. På grunn av alder er det usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.
• Rør og radiatorer bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller reparasjon på grunn av alder.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer eller driftsstans i varmeanlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Boligen har elektrisk anlegg med eldre skrusikringer og enkelte nyere vern og målerkomponenter. Fremlagt dokumentasjon viser at det ble utført jordfeilsøk 08.02.2023. Jordfeilen ble lokalisert til kurs 8 og knyttet til en feilkoblet stikkontakt. Feilen ble utbedret av installatør, og saken ble avsluttet av eltilsynet 07.03.2023. Dokumentasjonen gjelder denne konkrete saken og bekrefter ikke tilstanden til hele anlegget.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har høy alder, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget og senere utførte arbeider. Det er derfor usikkerhet knyttet til anleggets samlede tilstand. Den forenklede kontrollen i forbindelse med tilstandsrapporten kan ikke avdekke alle elektriske feil og mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved registrert elektrovirksomhet. Tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes, og eventuelle feil som avdekkes, må utbedres. Elektriske feil kan medføre varmgang, brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:
• Det ble opplyst på befaringstidspunktet at etasjeskillet mellom etasjene er utført som brannskille. Brannskillet er brutt ved etablering av åpning for intern trapp. Endring av brannskille er søknadspliktig, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må påregnes. Tiltak kan ikke utelukkes.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist misfarging og saltutslag på yttervegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å oppgradere eller skifte dreneringen, da misfarging og saltutslag på yttervegger i kjelleren indikerer fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsrørene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vann- og avløpsledninger har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Tilstand ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på forholdet. Utskifting kan ikke utelukkes grunnet alder.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er to oljetanker i glassfiber på tomten. Den ene er tiltenkt kjellerleiligheten, men har aldri vært i bruk. Tankene er ikke sanert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Tomannsbolig: Kjøkken, 2 Bad, 2 Trapperom, 2 Soverom, 3 Gang, Stue, Vaskerom, Stue/kjøkken, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ose i Ørsta og er registrert som horisontaldelt tomannsbolig. Eiendommens størrelse, beliggenhet og bruksmuligheter inngår som sentrale forhold ved vurdering av markedsverdien.

Boligen har eldre og varierende standard samt et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Dette må tillegges vesentlig vekt, sammen med usikkerhet knyttet til utbedringsomfang og kostnader. Eiendommen vurderes å være aktuell for kjøpere som ønsker å gjennomføre oppussing og modernisering.

En konkret markedsverdi må fastsettes med grunnlag i relevante sammenlignbare salg og eiendommens tilstand og godkjente bruk.

Sammenlignbare salg

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mosflatevegen 22A ,6154 ØRSTA 82 m²	2014	3 sov	11-05-2026	3 350 000	**3 450 000**		3 450 000	**42 073**
2	Voldavegen 27C ,6155 ØRSTA 79 m²	2019	2 sov	16-11-2023	2 890 000	**2 800 000**		2 800 000	**35 443**
3	Voldavegen 27E ,6155 ØRSTA 76 m²	2018	2 sov	27-08-2018	2 550 000	**2 500 000**		2 500 000	**32 895**
4	Hansholen 18B ,6155 ØRSTA 133 m²	2006	3 sov	23-02-2026	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**28 571**
5	Hansholen 14B ,6155 ØRSTA 126 m²	2006	3 sov	08-04-2018	2 600 000	**2 530 000**		2 530 000	**20 079**
6	Hansholen 18A ,6155 ØRSTA 140 m²	2006	3 sov	23-07-2020	2 650 000	**2 600 000**		2 600 000	**18 571**
7	Osgeila 6 ,6155 ØRSTA 188 m²	1950	5 sov	12-02-2020	3 600 000	**3 450 000**		3 450 000	**18 351**
8	Austlidvegen 14 ,6150 ØRSTA 184 m²	1976	5 sov	04-12-2024	3 500 000	**3 600 000**		3 600 000	**17 308**
9	Melsvegen 87 ,6156 ØRSTA 133 m²	1962	3 sov	19-05-2021	1 600 000	**2 125 000**		2 125 000	**15 977**
10	Osvegen 8 ,6155 ØRSTA 169 m²	1955	4 sov	25-11-2018	1 675 000	**1 675 000**		1 675 000	**9 911**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 060 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 600 000**

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

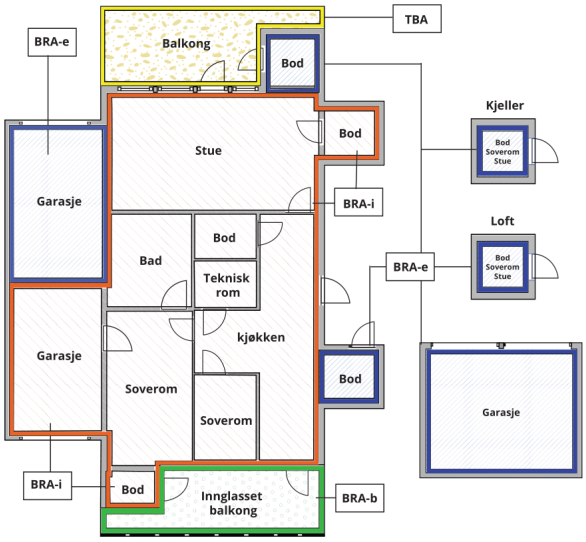
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	27
Kjeller	85			85	
SUM	**182**				**27**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, trapperom, soverom, gang, stue, soverom		
Kjeller	Bad, vaskerom, stue/kjøkken, gang, trapperom, bod, bod, bod, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert flere endringer sammenlignet med fremlagte byggesakstegninger:

- Flytting av verandadør, som innebærer fasadeendring.

- Oppføring av veranda på fremsiden av boligen.

- Etablering av åpning i etasjeskillet og montering av intern trapp. Endringen berører bærende konstruksjoner og bryter det opplyste brannskillet mellom etasjene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av disse endringene. Godkjenningsstatus, konstruksjonssikkerhet og ivaretakelse av brannskillet er uavklart.

Det tas spesifikt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner. Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at endringene er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent.

Forholdene må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon, kontakt med kommunen og nærmere undersøkelser av relevante fagkyndige. Det kan bli nødvendig med søknad og bygningstekniske tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble opplyst på befaringstidspunktet at etasjeskillet mellom etasjene er utført som brannskille. Brannskillet er brutt ved etablering av åpning for intern trapp. Endring av brannskille er søknadspliktig, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Signe Merete Aksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	47	216		0	882.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grimvegen 12

Hjemmelshaver
Engjaberg Oddhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ose i Ørsta kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Nærområdet har gang- og sykkelveg. Eiendommen har utsyn mot omkringliggende bebyggelse og fjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Grimvegen, som er registrert som kommunal veg i kommunens vegstatuskart. Det er opparbeidet innkjørsel og biloppstillingsareal på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ose, plan-ID RTK-7303, med ikrafttredelse 27.06.1975. Ifølge kommunens planrapport er om lag 880 m² regulert til frittliggende småhusbebyggelse og om lag 2 m² til kjøreveg.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, plan-ID 2012007. Planrapporten angir at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Det er ikke registrert pågående reguleringsplanarbeid med treff på eiendommen i planopplysningene datert 03.11.2026.

Om tomten

Eiendommen er registrert som grunneiendom med gnr. 47, bnr. 216 i Ørsta kommune. Matrikkelen oppgir et beregnet tomteareal på 882,4 m², fordelt på én teig.

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, beplantning, asfalterte adkomst- og oppstillingsarealer samt terrasser og gangarealer. Terrengforskjeller er delvis tatt opp med støttemurer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	12.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	
2	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*